

**Exklusive Wohnung in einzigartiger Lage mit herrlichem  
Grünblick!**



**Objektnummer: 5908/1752**  
**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	196,76 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	196,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	246,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,88 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.125.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	462,65 €
<b>Heizkosten:</b>	69,23 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	156,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

40.500,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Strobl**

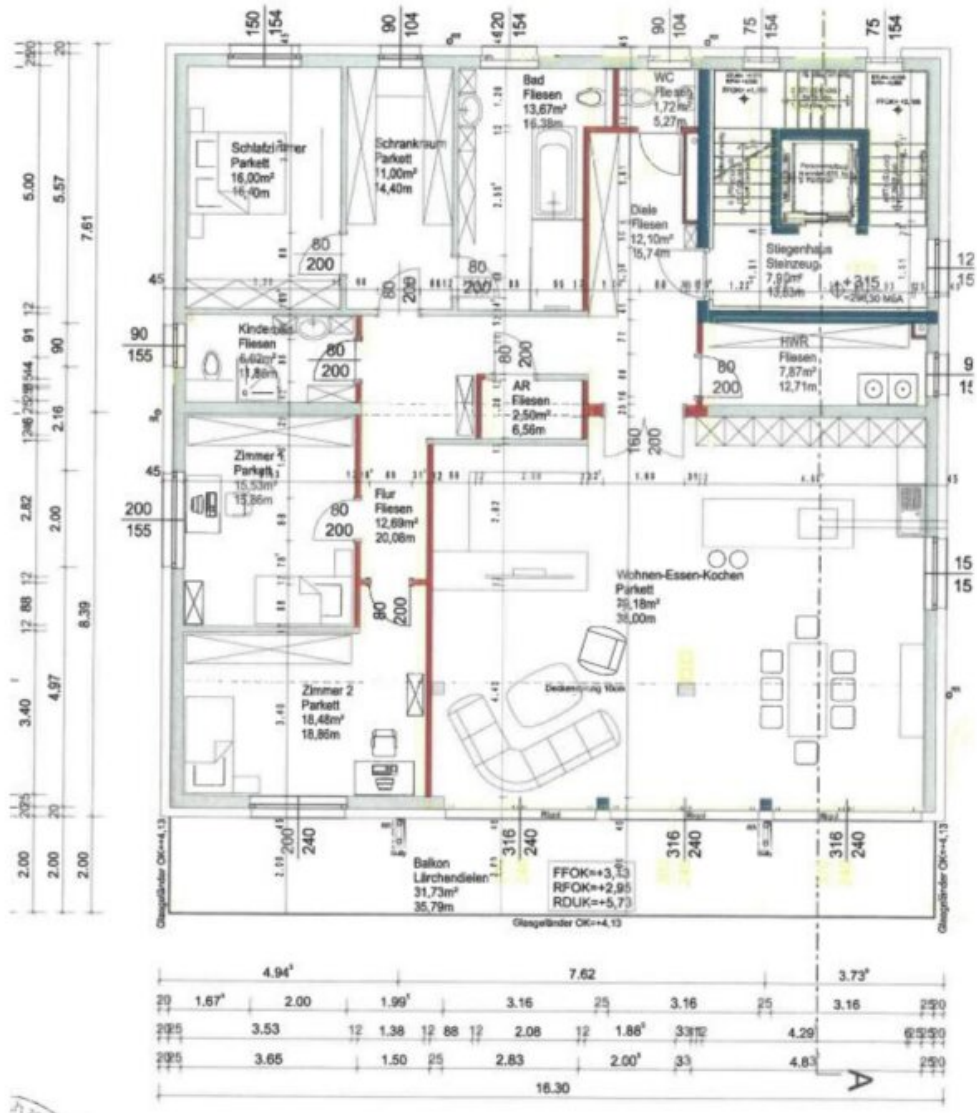












1:1

## Objektbeschreibung

Die hochwertig ausgestattete Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße in attraktiver Linzer Wohnlage und überzeugt durch ihren freien Blick ins Grüne.

Die Kombination aus ruhigem Umfeld und angenehmer Wohnatmosphäre macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Ideal für alle, die großzügigen Raum, erstklassigen Komfort und gehobenes Wohnen schätzen.

Auf rund 196 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein perfekt durchdachter Grundriss mit zahlreichen Extras und großzügigen Raumkonzepten:

- Offene Wohnküche mit ca. 79,18 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit einer exklusiven Designerküche und hochwertigen Markengeräten
- Master-Schlafzimmer mit Schrankraum und direktem Zugang zum großzügigen Badezimmer
- Zwei Kinderzimmer, jeweils mit eigenem Badezimmer
- Geräumiger, einladender Flur
- WC mit Tageslicht
- Wirtschaftsraum
- Abstellraum
- Loggia mit wunderschönem Ausblick ins Grüne
- Großes Kellerabteil
- Zwei Tiefgaragenstellplätze

- Ein Frestellplatz
- Exklusive Ausstattung
- Gartenanteil mit einer Fläche von ca. 246 m<sup>2</sup> (vom EG aus erreichbar)

Mit insgesamt nur drei Wohneinheiten bietet dieses Objekt ein außergewöhnlich ruhiges Wohnumfeld und ein hohes Maß an Privatsphäre.

#### Lage

Die Wohnung liegt ruhig in einer Seitenstraße und verfügt dennoch über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Haltestellen von Straßenbahn, Bus und Mühlkreisbahn befinden sich in unmittelbarer Nähe. In der Umgebung finden sich der Urfahrner Grünmarkt mit vielfältigen Gastronomie- und Einkaufsmöglichkeiten sowie das beliebte Freizeitareal Donaustrand Alturfahr. Das Einkaufszentrum „Lentia City“ erreichen Sie in etwa neun Gehminuten, kurz darauf den Linzer Hauptplatz und die Einkaufsmeile Landstraße.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer unverbindlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Petra Strobl - Mobil: 0664 24 733 58

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

##### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap